

# Die Nische in der Nische

## „Serviced Living“: Wohnen auf Zeit hat Konjunktur

Wer beruflich für ein paar Wochen oder Monate in der Stadt ist, möchte nicht unbedingt im Hotel wohnen oder sich gleich eine eigene Wohnung einrichten. Diese Teilzeiterberliner – vor allem Geschäftsleute, Diplomaten, Schauspieler und Künstler – wünschen sich dann ein „Home away from Home“, möglichst verbunden mit den Annehmlichkeiten eines Hotels. Und da Berlin gerade ein Anziehungspunkt für globetrotzende Jobnomaden ist und es auch mittelfristig bleiben wird, entstehen hier neben Wohnprojekten im gehobenen und Luxussegment immer mehr Angebote für das Wohnen auf Zeit.

Dabei ist die Palette der Bezeichnungen bunt. Ob Boardinghouse, Apartmenthotel oder Serviced Living, sie alle meinen letztendlich dasselbe: Suiten oder Apartments von etwa 40 bis 120 Quadratmeter mit Küchenzeile und Internetanschluss für mittlere und längere Aufenthalte kombiniert mit den Dienstleistungen eines Hotels. „Der gesamte Markt entwickelt sich sehr dynamisch. Gerade in Berlin haben wir eines der am breitesten gefächerten Angebote mit Serviced Apartments aller Ausprägungen – von zweckmäßig ausgestattet mit einfachem Komfort bis hin zum Luxusapartment, das erstklassig eingerichtet ist und allen erdenklichen Komfort bietet“, sagt Anett Gregorius, Geschäftsführerin der Unternehmensberatung Boardinghouse Consulting und der Buchungsplattform Apartment-service. „Dementsprechend unterschiedlich sind auch die Preise: Günstige Varianten kosten während eines Langzeitaufenthalts ab 29 Euro pro Nacht, im Luxussegment ist nach oben quasi keine Grenze gesetzt.“

Obwohl sich Serviced Living Angebote naturgemäß in erster Linie an Geschäftsreisende richten und zu über 90 Prozent auch von ihnen gebucht werden, werden sie doch zunehmend von Privatreisenden als Alternative zum Hotel entdeckt. „Sicher auch wegen des Preisvorteils, der schnell bei 30 Prozent liegen kann“, so Gregorius. Das mag auch ein Grund dafür sein, warum der Markt in Berlin geradezu von neuen Angeboten überschwemmt wird und immer mehr internationale Ketten hier aktiv sind. Wobei die Grenzen zur Hotellerie immer fließender werden und auch Betreiber, die ursprünglich aus anderen Segmenten kommen, jetzt erfolgreich Serviced Apartments anbieten, wie etwa die Betreiber von The Circus in der Choriner Straße, die sich bereits mit ihrem Hos-

tel einen Namengemacht haben. Ein anderes Beispiel sind die 81 Apartments in der Friedrichstraße, die vom Privathotel The Mandala unter dem Label The Mandala Suites ins Leben gerufen wurden und neben einem Spa auch zwei Lounges mit Blick über Berlin anbieten, wo Gäste nicht nur frühstücken, sondern auch Meetings planen können.

Neben der Ausstattung, Lage samt der Verkehrsanbindung entscheiden vor allem die Kundenorientierung sowie der Service und die Dienstleistungen, die Gäste dazubuchen können, über die Gesamtqualität der Apartmenthäuser. Dazu zählen beispielsweise Einkaufs-, Reinigungs-, Sekretariats- oder Shuttle-Services, sowie letztendlich auch das Preis-Leistungs-Verhältnis. Ähnlich der Sterne im Hotelbereich kann sich der Kunde seit 2005 für Serviced Apartments an einem von Boardinghouse Consulting in Zusammen-

### Private Vermieter machen den Profis in allen Lagen zunehmend Konkurrenz

arbeit mit dem TÜV entwickelten Zertifikat orientieren und im Zweifelsfall vor bösen Überraschungen bewahren. „Er weiß: Als Mindeststandard habe ich einen getrennten Wohn- und Schlafbereich, außerdem eine voll eingerichtete Küche oder Küchenette im Apartment und eine Waschmaschine im Haus“, erläutert Gregorius. Der Standard gehe bei „AA/Economy“ für einfache Ansprüche los und biete bei „AAAAA/Excellent“ mit einem zusätzlichen separaten Arbeitsbereich alle Annehmlichkeiten für höchste Ansprüche. Betreiber könnten mit der Zertifizierung ihr Qualitätsbewusstsein besonders gut darstellen und sich besser gegen die wachsende Zahl von Privatapartments abheben.

Denn gerade in Berlin entwickelt sich dieser Markt sehr stark, quasi als Nische in der Nische. „Die Schwierigkeit mit diesen Angeboten ist, dass sich die Qualität der Unterkünfte für den Durchreisenden meist sehr schwer einschätzen lässt“, so Gregorius. Bei diesen möblierten Apartments wohnten sie ganz privat in begehrten Kiezen und können sich vollkommen zu Hause fühlen. Je nach Lage, Größe und Ausstattung zahle man dann im Schnitt 1 200 bis 2 300 Euro pro Monat – oder auch mehr. TONG-JING SMITH



Boarding Houses haben wenig gemein mit möblierten Wohnungen früherer Jahrzehnte. Meist sind Einrichtung und Ausstattung auf dem neuesten Stand. Foto: picture alliance / Arcad